

Cour d'appel de Nouméa

N° de pourvoi : 21/00246

Chambre civile

Arrêt du 17 juin 2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 21/00246 - N° Portalis DBWF-V-B7F-SHE

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 28 juin 2021 par le tribunal de première instance de NOUMEA (RG n° 19/37)

Saisine de la cour : 3 août 2021

APPELANTS

M. [V] [T]

né le 19 mars 1969 à [Localité 4]

Mme [R] [S] épouse [T]

née le 20 mi 1978 à [Localité 4]

demeurant ensemble : [Adresse 2]

Tous deux représentés par Me Caroline PLAISANT de la SELARL CABINET PLAISANT, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉS

M. [G] [Z]

né le 25 août 1979 à [Localité 5]

Mme [X] [L] épouse [Z]

née le 20 mai 1975 à [Localité 3]

demeurant ensemble : [Adresse 1]

Tous deux représentés par Me Virginie BOITEAU de la SELARL VIRGINIE BOITEAU, avocat au barreau de NOUMEA

17/06/2024 : Copie revêtue de la forme exécutoire : - Me PLAISANT ; Me BOITEAU ;

Expéditions : - Copie CA ; Copie TPI

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 28 mars 2024, en audience publique, devant la cour composée de :

M. Philippe ALLARD, Président de chambre, président,

M. Philippe DORCET, Président de chambre,

Mme Zouaouïa MAGHERBI, Conseiller,

qui en ont délibéré, sur le rapport de Mme [D] [A].

Greffier lors des débats : Mme Isabelle VALLEE

Greffier lors de la mise à disposition : Mme Isabelle VALLEE

ARRÊT :

- contradictoire,

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 451 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

- signé par M. Philippe ALLARD, président, et par Mme Isabelle VALLEE, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

Procédure de première instance :

Par acte sous-seing privé du 3 juillet 2008, M. et Mme [M] ont donné à bail à M. [Z] et Mme [L] épouse [Z] un appartement de type F2, meublé, situé dans un immeuble d'habitation comportant un second logement, moyennant un loyer mensuel de 100 000 FCFP.

Suivant acte authentique du 9 juillet 2012, M. et Mme [M] ont vendu l'ensemble immobilier à M. et Mme [T].

Par acte sous seings privé du 1er octobre 2014, M. [T] et M. [Z] ont conclu un nouveau bail, non-meublé, portant sur ce même bien, en contrepartie d'un loyer mensuel de 105 000 FCFP, charges non comprises.

Aux termes de quatre courriers recommandés adressés entre octobre 2015 et avril 2018, M. [Z], invoquant des désordres récurrents liés à l'état de vétusté du bien, a sollicité de M. [T] la réalisation de divers travaux de réparation, de remplacement et de sécurisation.

Par courrier du 14 mai 2018 remis à personne par huissier le 18 mai 2018, M. [T] a fait délivrer à M. [Z] un congé au 1er octobre 2018 motivé par son souhait de reprendre le bien à son profit précisant que 'le caractère réel et sérieux de cette décision [était] justifié par un motif conjugal'.

Aux termes d'un rapport d'expertise du 30 juin 2018, l'expert mandaté par l'assureur de M. [T] a relevé qu'après visite sur site et analyse des différentes demandes, il apparaissait que les revendications suivantes engageaient la responsabilité de M. [T], à savoir : remise aux normes du garde-corps, réparation de la fuite d'eau accès véhicule, confortement du muret de soutènement, trou dans la dalle-plancher terrasse, fuite d'eau en toiture.

Par acte introductif d'instance du 24 octobre 2018, les époux [Z], contestant la validité de ce congé, ont saisi le juge des référés de Nouméa aux fins d'obtenir la condamnation des époux [T] à réaliser divers travaux conformément aux préconisations de l'expertise amiable.

Par ordonnance de référé du 11 décembre 2018, le président du tribunal, faisant droit à la demande reconventionnelle présentée par les époux [T], a constaté l'occupation sans droit ni titre de M. [Z] et a ordonné son expulsion sous trois mois. Cette décision a été signifiée avec sommation de déguerpir par acte d'huissier du 13 décembre 2018.

Par requête introductive d'instance signifiée le 28 décembre 2018 et déposée au greffe le 31 décembre 2018, les époux [Z] ont fait assigner les époux [T] devant le tribunal de première instance de Nouméa en réalisation de divers travaux sur le bien pris à bail.

Par arrêt du 18 avril 2019, la cour d'appel de Nouméa, relevant que le congé aurait également dû être délivré à Mme [Z], a infirmé l'ordonnance du juge des référés et, constatant l'existence d'une difficulté sérieuse au fond, a débouté les parties de leurs prétentions respectives, à l'exception des demandes relatives à l'indexation des loyers.

Par courriers recommandés avec accusés de réception adressés le 6 janvier 2020, les époux [T] ont fait délivrer respectivement à M. [Z] et à Mme [L] épouse [Z] un congé au 1er octobre 2020 pour reprise au profit de M. [T]. Ce courrier a également été remis à Mme [L] épouse [Z] par voie d'huissier suivant procès-verbal de remise de lettre du 6 février 2020.

Par ordonnance du 20 avril 2020, le juge de la mise en état a ordonné une expertise du bien loué moyennant consignation d'une somme de 300 000 F CFP.

L'expert, M. [W], a déposé son rapport le 1er octobre 2020 et a conclu notamment que 'l'état actuel du logement, ancien, est globalement satisfaisant. Certaines non-conformités, ou défauts, ont été exposés par le demandeur, décrits puis analysés dans les chapitres 4.2.2 et 4.3.2. Ils relèveraient, pour quatre d'entre eux, de non-conformités aux divers règlements, citées dans le corps du rapport. Le point relatif à la dalle de la terrasse, ne représente pas de danger structurel immédiat. Il conviendra de le traiter à moyen terme. Il pourra affecter le confort la sécurité des occupants, au regard du risque de chutes (...) Les non-conformités décelées sur les installations de gaz, et le circuit électrique, devront être corrigées (...). Les non-conformités relatives aux installations de gaz et celles du circuit électrique, présenteraient des dangers liés à la sécurité des usagers (asphyxie au monoxyde de carbone et électrisation). Celle liée à l'insuffisance de la hauteur du garde corps, pourrait également présenter un risque de chute. L'absence d'étanchéité du réseau d'évacuation des eaux usées, pourrait présenter un risque sanitaire. Enfin l'état de la dalle de la terrasse peut présenter un inconfort d'utilisation et le cas échéant, un risque de survenue d'entorse'.

Les époux [Z] ont demandé au tribunal, aux termes de leurs dernières conclusions du 13 janvier 2021 d'une part d'annuler les congés délivrés le 18 octobre 2018, et le 06 février 2020, et de condamner les bailleurs à la réaliser les travaux préconisés par l'expert.

Par jugement du 28 juin 2021, le tribunal de première instance de Nouméa a :

- annulé les congés délivrés les 18 mai 2018, 6 janvier et 6 février 2020 à M. [Z] et Mme [L] épouse [Z],
- constaté que le bail conclu le 1er octobre 2014 s'est poursuivi depuis lors conformément aux dispositions contractuelles,
- débouté M. [T] et Mme [S] épouse [T] de leurs demandes reconventionnelles en expulsion et en fixation d'une indemnité d'occupation,
- déclaré recevable l'action M. [Z] et Mme [L] épouse [Z] en réalisation de travaux et en indemnisation,
- condamné M. [T] et Mme [S] épouse [T] à effectuer, dans un délai de six mois à compter de la signification de la décision, des travaux destinés à :
 - . assurer le rebouchage du trou apparent sur la dalle de la terrasse,
 - . assurer l'imperméabilité pérenne des réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie de l'immeuble dont dépend l'appartement donné à bail,
 - . assurer l'imperméabilité pérenne de la toiture de l'immeuble dont dépend l'appartement donné à bail,
- dit n'y avoir lieu à assortir cette condamnation d'une astreinte,
- condamné M. [T] et Mme [S] épouse [T] à payer à M. [Z] et Mme [L] (ensemble) la somme de 400 000 FCFP en réparation de leur préjudice de jouissance et la somme de 250 000 FCFP en réparation de leur préjudice moral consécutif à la délivrance des congés annulés,
- fait injonction à M. [Z] de faire procéder à la modification de l'adresse du siège social de la SARL Iuris consul expertise juridique,
- débouté les parties de toutes leurs demandes additionnelles ou contraires,
- condamné M. [T] et Mme [S] épouse [T] à payer à M. [Z] et Mme [L] épouse [Z] (ensemble) la somme de 350 000 FCFP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné M. [T] et Mme [S] épouse [T] aux dépens de l'instance.

Procédure d'appel :

M. et Mme [T] ont relevé appel de ce jugement par requête déposée au greffe de la cour le 3 août 2021.

Dans leurs dernières conclusions notifiées par voie électronique le 8 août 2023, auxquelles il y a lieu de se reporter, M. et Mme [T] demandent à la cour de :

- déclarer leur appel recevable et bien fondé ;
 - réformer le jugement critiqué du 28 juin 2021 ;
 - débouter les époux [Z] de l'ensemble de leurs demandes comme irrecevables et infondées ;
- à titre reconventionnel,
- constater que les époux [Z] sont occupants sans droit ni titre depuis le 1er octobre 2018 ;
 - ordonner leur expulsion ;
 - autoriser les bailleurs à faire procéder à l'expulsion des occupants par tous moyens de droit, y compris avec le concours de la force publique ;
 - condamner les époux [Z] à quitter les lieux et retirer leurs affaires sous astreinte de 20 000 FCFP par jour de retard ;
 - condamner M. [Z] et tous occupants de son chef au paiement de la somme provisionnelle de 107.281 FCFP par mois, à titre d'indemnité d'occupation jusqu'au complet départ ;
 - ordonner à M. [Z], sous astreinte de 50 000 FCFP par jour, de modifier son adresse professionnelle et de cesser d'exercer son activité au [Adresse 1] ;

en tout état de cause,

- condamner M. et Mme [Z] au paiement de leur loyer ou leur indemnité d'occupation par virement bancaire avant le 10 de chaque mois ;
- ordonner le retrait de toute la barrière en grillage, poteaux y compris, installée le long de l'allée commune et le déplacement du portail situé devant le compteur électrique de 80 cm en arrière pour en laisser le libre accès, dans un délai de quinze jours et sous astreinte de 5.000 FCFP par jour de retard ;
- condamner M. et Mme [Z] au paiement d'une somme de 650.000 FCFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de Me Plaisant, avocat aux offres de droit.

Dans leurs dernières conclusions notifiées par voie électronique le 22 août 2023, auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé de leurs prétentions et moyens, M. et Mme [Z] demandent à la cour de :

- déclarer M. et Mme [Z] recevables et bien fondés en leur appel,
- y faisant droit,
- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a ;

. annulé les congés délivrés les 18 mai 2018, 6 janvier et 6 février 2020 à M. [Z] et Mme [L] épouse [Z], constaté que le bail conclu le 1er octobre 2014 s'était poursuivi depuis lors conformément aux dispositions contractuelles ;

. débouté les époux [T] en leurs demandes reconventionnelles en expulsion et en fixation d'une indemnité d'occupation ;

. déclaré recevable l'action de M. [Z] et Mme [L] épouse [Z] en réalisation de travaux et en indemnisation ;

. condamné les époux [T] à effectuer dans un délai de six mois à compter de la signification certains travaux à savoir :

assurer le rebouchage du trou apparent sur la dalle de la terrasse

assurer l'imperméabilité pérenne des réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux de pluies de l'immeuble dont dépend l'appartement donné à bail ;

à titre subsidiaire,

- réformer le jugement déferé en ce qu'il a débouté les époux [Z] de certaines de leurs demandes au titre des travaux à faire exécuter, en ce qu'il a fait injonction à M. [Z] de faire procéder à la modification de l'adresse du siège social de la société Iuris consult expertise juridique et en ce qu'il a limité l'indemnisation des époux [Z] au titre de leurs préjudices ;

statuant à nouveau,

- homologuer le rapport d'expertise daté du 1er octobre 2020 ;

- condamner les époux [T] à reprendre l'installation du chauffe-eau de l'appartement qui n'est pas conforme aux normes de sécurité ;

- condamner les époux [T] à assurer les travaux de remise en conformité et de sécurisation électrique conformément aux observations du bureau de contrôle Véritas dans son rapport du 24 mars 2022 à savoir :

. refixer le matériel électrique extérieur ;

. remettre en état la prise de terre générale et s'assurer d'une valeur inférieure à 100 ohms ;

. individualiser les conducteurs de protection, installer un 30mA sur les circuits prises de courant ;

. uniformiser les couleurs des câbles électriques (vert-jaune pour la terre),

. limiter à deux les conducteurs dans les cages de connexion ;

. nettoyer l'intérieur du coffret électrique ;

. s'assurer d'une continuité entre chaque prise de courant de l'étage : prises cuisine non reliées aux prises salon ;

. identifier l'ensemble des départs de chaque coffret électrique (comptage, plus coffret rez-de-chaussée et étage) ;

- condamner les époux [T] à faire contrôler par le bureau Véritas les installations après l'intervention de l'électricien ;

- condamner les époux [T] à rembourser la somme de 20 140 FCFP correspondant à la facture relative à visite du Bureau Véritas du 24 mars 2022 ;

- condamner M. et Mme [T] à payer à M. [Z] et Mme [Z] (ensemble) la somme de 2 880 000 FCFP en réparation de leur préjudice de jouissance et troubles de voisinage et la somme de 1 000 000 FCFP en réparation de leur préjudice moral consécutif à la délivrance des congés annulés et fautes des époux [T] ;

à titre reconventionnel,

- condamner M. et Mme [T] à payer à M. et Mme [Z] la somme de 70 900 FCFP en remboursement des frais de remise aux normes du chauffe-eau ;

- condamner M. et Mme [T] à rembourser le trop-perçu des loyers depuis le premier loyer versé à hauteur de 108 017 FCFP à savoir 253 428 FCFP ;

à titre subsidiaire, si l'indexation était jugée justifiée,

- condamner M. et Mme [T] à rembourser le trop-perçu des loyers depuis le premier loyer versé à hauteur de 108 017 FCFP soit la somme de 99 196 FCFP ;

dans tous les cas,

- rejeter l'ensemble des demandes reconventionnelles des époux [T] plus amples et contraires ;

- juger que l'intégralité des sommes allouées aux époux [Z] porteront intérêts au taux légal à compter du jugement de première instance à savoir le 28 juin 2021 ;

- condamner les époux [T] à verser aux époux [Z] la somme de 800 000 FCFP au titre des frais irrépétibles engagés en première instance et en appel et aux entiers dépens d'instance et d'appel dont distraction au profit de la Selarl Virginie Boiteau avocat aux offres de droit.

Par ordonnance datée du 15 mars 2023, le magistrat chargé de la mise en état a rejeté la requête de M. et Mme [T] qui sollicitaient le retrait d'un grillage installé le long du jardin commun sans autorisation des bailleurs et le déplacement du portail grillagé installé en bas de leur escalier d'accès sans autorisation des bailleurs.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 15 septembre 2023 et l'examen de l'affaire a été fixée par ordonnance du même jour à l'audience du 27 novembre 2023.

MOTIFS DE LA

DÉCISION

En l'espèce, la cour est saisie de l'appel principal des bailleurs, M. et Mme [T], lesquels contestent la décision du premier juge ayant fait droit aux prétentions de leurs locataires, et réitèrent leur demande tendant à voir prononcer leur expulsion des lieux ainsi que toutes les demandes associées. S'ajoute à ces demandes, celle visant à voir ordonner le retrait d'une barrière séparative, installée par les intimés en violation du bail selon eux sur le jardin donné en location.

Ils soutiennent en outre que Mme [Z] n'a pas d'intérêt à agir, dans la mesure où elle n'était pas signataire du bail du 1er octobre 2014, ce qui constitue une fin de non recevoir au regard de l'article 122 du code de procédure civile.

M. et Mme [Z] forment un appel incident de leur côté critiquant partiellement la décision entreprise en ce qu'elle les a déboutés de demandes relatives à certains travaux à faire exécuter et en ce qu'elle leur a fait injonction d'avoir à modifier l'adresse du siège social de la société Iuris consult expertise juridique et limité l'indemnisation de leurs préjudices.

Sur l'intérêt à agir de Mme [Z]

Aux termes de l'article 122 du CPCNC, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix ou la chose jugée.

En l'espèce, la cour observe qu'il n'est pas contesté que le bail litigieux porte sur le domicile conjugal des époux [Z] et retient dès lors que la qualité à agir de Mme [Z] dans le cadre du présent litige, ayant pour objet un bail portant sur le domicile conjugal, est acquise, au regard des dispositions de l'article 215 et suivants du CCNC.

Sur la validité des congés

En l'espèce, M. et Mme [T] contestent le caractère frauduleux des congés délivrés retenu par le premier juge. A l'appui de leurs allégations, ils produisent diverses attestations émanant d'amis, de proches ou de collègues venant confirmer la séparation du couple et expliquent leur choix de reprendre l'appartement occupé par M. et Mme [Z] plutôt que l'appartement voisin, par ses spécificités et son implantation sur le terrain, plus adaptés à leurs besoins.

Ils affirment en outre que le contrôle du juge quant à la réalité du motif du congé invoqué ne peut s'exercer qu'a posteriori, sauf si il existe une suspicion de fraude, ce qui n'est pas le cas en l'espèce selon eux, en témoignent les travaux recommandés par le cabinet Exxcal qu'ils ont réalisés dans les deux jours suivants l'expertise amiable, preuve de leur bonne foi.

Ils soutiennent en conséquence que les congés délivrés aux époux [Z] sont parfaitement valables et justifient leur demande d'expulsion et de fixation de l'indemnité d'occupation en tenant compte de la revalorisation du montant des loyers par application de l'indice de révision des loyers publié par l'INSEE.

M. et Mme [Z] demandent quant à eux à la cour de confirmer la décision du tribunal ayant prononcé l'annulation des congés en raison de leur caractère frauduleux, décision rendant recevable leur propre action tendant à la réalisation des travaux de reprise à la charge des bailleurs, tels que préconisés par l'expert judiciaire .

Ils exposent que le contrôle du juge sur la sincérité du motif doit s'exercer a priori, lorsque son caractère frauduleux est invoqué par le preneur et soutiennent qu'il est manifeste que les congés

délivrés les 18 mai 2018, les 5 et 6 janvier 2020 ne se fondaient pas sur la volonté reprendre le logement pour l'habiter, mais constituaient un moyen de contourner les demandes légitimes et urgentes des locataires quant aux travaux indispensables de reprise.

Ainsi, la cour relève comme l'a fait à juste titre le premier juge que le premier congé délivré à M [Z] l'a été au lendemain de la réunion avec l'expert amiable Exxcal ayant dressé les désordres à réparer à la charge du bailleur et que la réalité de la séparation du couple invoquée comme motif légitime justifiant la reprise des locaux n'est pas davantage démontrée.

La cour confirme donc par adoption des motifs du premier juge la décision entreprise en ce qu'elle a prononcé l'annulation des congés délivrés les 18 mai 2018, 6 janvier et 6 février 2020, constaté la poursuite du bail litigieux aux mêmes conditions et débouté les époux [T] de leurs demandes reconventionnelles en expulsion et fixation d'une indemnité d'occupation.

Sur l'appel incident

La cour à titre préliminaire expose qu'il n'y a pas lieu d'homologuer le rapport d'expertise comme le demandent les époux [Z], chacune des demandes articulées sera examinée à la lumière des pièces produites en appel dont le rapport d'expertise qui n'en est qu'un des éléments.

Sur les travaux

Le tribunal a accueilli l'action de M. et Mme [Z], en condamnant les bailleurs à l'exécution des travaux nécessaires pour remettre le logement loué en bon état d'usage et de réparation, en s'appuyant sur les conclusions de l'expert judiciaire et en retenant les travaux suivants : assurer le rebouchage du trou sur la dalle de la terrasse, assurer l'imperméabilité pérenne des réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie dont dépend l'appartement donné à bail et assurer l'imperméabilité pérenne de la toiture de l'immeuble dont dépend l'appartement donné à bail.

Le premier juge a en revanche débouté les locataires de leur demande relative au chauffe-eau électrique et à l'installation électrique du logement, faute d'éléments techniques suffisants permettant de retenir l'existence de non-conformités.

La cour constate que certains travaux mis à la charge des bailleurs ont d'ores et déjà été réalisés par ces derniers :

- l'étanchéité de la toiture selon factures des mois d'avril et septembre 2019 et mars 2021,
- la réparation des canalisations des eaux usées selon facture du mois d'août 2021.

Concernant les autres travaux

Il résulte de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie et du bail litigieux que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu au contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

En l'espèce, M. et Mme [Z] demandent à la cour de confirmer la décision du premier juge, en précisant que certains des travaux retenus par la juridiction de première instance ne font plus l'objet de griefs dans la mesure où ils ont été réalisés, mais très tardivement tandis que d'autres sont toujours actuels notamment les désordres et non conformités affectant le garde corps de la terrasse, l'affaissement et le rebouchage de la dalle de la terrasse. Ils demandent donc à la cour de réformer le jugement qui les a déboutés de leurs prétentions au titre des travaux relatifs au chauffe-eau et à l'installation électrique.

M. et Mme [T] font valoir qu'ils ont déjà réalisés avant l'instance en cours de première instance l'ensemble des travaux visés par leurs locataires dans leur requête introductive en reprenant en détail chacun d'eux.

S'agissant de la hauteur du garde corps de la terrasse, ils font valoir que la norme NFP01-0212 et NFP01-013 qui fixent les règles en la matière n'ont pas de caractère obligatoire en cas de logement ancien, de sorte que le tribunal de pouvait pas leur imposer la mise en conformité ni retenir l'existence d'un préjudice de jouissance de ce chef. Ils exposent cependant que pour signe de leur bonne volonté, ils ont sollicité en mars 2022, un devis pour réaliser le rehaussement préconisé par l'expert, et que la démarche est toujours en cours.

S'agissant du rebouchage du trou dans la dalle plancher de la terrasse, ils demandent à la cour d'infirmer la décision du tribunal en soulignant que ce désordre relève des réparations locatives au regard du décret du 26 août 1987.

M. et Mme [T] ne présentent aucune observation en ce qui concerne la non conformité du chauffe-eau et dénie toute valeur au contrôle réalisé sur l'installation électrique par la société Véritas, non contradictoire.

Sur la mise en conformité du chauffe eau

Selon l'arrêté du 23 mars 1965 portant approbation du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP), les chauffe-eaux à fonctionnement intermittent, dits chauffe-eaux instantanés, seuls sont dispensés de raccordement les appareils dont la puissance utile ne dépasse pas 8,72 kW et munis d'un dispositif de sécurité conforme aux dispositions de l'arrêté relatif aux dispositifs de sécurité des chauffe-eaux instantanés à gaz d'une puissance inférieure ou égale à 8,72 kW et non raccordés à un conduit d'évacuation des produits de combustion (art. 1er, 2 et 3).

En l'espèce, la cour observe que les époux [T] ont changé le chauffe-eau selon facture du 23 avril 2014 et qu'aucun des experts n'a relevé d'anomalie et non-conformité de cette installation justifiant son changement ou sa mise aux normes.

En outre, si le locataire a fait installer selon facture du 14 mars 2021 un chauffe-eau à gaz sans justifier de la nécessité de remplacer l'installation existante pour des raisons de sécurité, il doit en assumer seul les frais d'installation.

Ainsi, la cour confirme la décision entreprise sur ce chef de demande par adoption de motifs, le premier juge a fait une juste appréciation des faits de l'espèce.

Sur la mise en conformité du circuit électrique

La cour constate comme l'a fait à juste titre le premier juge qu'il n'est pas plus démontré en appel qu'en première instance que l'installation électrique actuelle présente un danger pour les personnes, en raison d'une violation de la norme NF C 15-100 comme cela a été relevé par les deux experts, ainsi que par le technicien du bureau Veritas qui se contente de donner un avis quant à une amélioration à apporter à l'installation existante, précisant que cette vérification ne constitue pas une évaluation de la conformité réglementaire de l'installation et ne prend en compte que certaines prescriptions de sécurité issues des référentiels techniques (règlement et normes) applicables à l'installation concernée.

La cour observe en outre que le rapport du bureau Veritas, dépourvu de conclusions, ne fait nullement mention d'une quelconque dangerosité pour les personnes et urgence à procéder à des remises aux normes du circuit existant.

La décision entreprise sera par conséquent confirmée sur ce chef de demande.

Sur les frais relatifs à l'intervention du bureau Veritas

La cour déboute les époux [Z] de leur demande relative à la prise en charge des honoraires du bureau Veritas qu'ils ont fait intervenir de leur propre chef et sans respecter le principe du contradictoire.

Sur le réhaussement du garde corps

Si l'art. R.134-59 (anciennement R.111-15) du code de la construction et de l'habitation impose un garde-corps d'une hauteur d'au moins 1 m qui peut être abaissée jusqu'à 0,80 m s'il a plus de 50 cm d'épaisseur aux étages autres que le rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation afin de prévenir les risques de chutes depuis les balcons, terrasses, galeries, loggias, il ne s'applique pas pour autant aux immeubles construits antérieurement.

La cour rappelle que le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 impose seulement aux bailleurs d'entretenir les garde-corps existants dans un état conforme à leur usage, mais non d'installer de tels dispositifs dans les immeubles anciens qui en étaient dépourvus, en l'absence de dispositions légales ou réglementaires l'imposant.

En l'espèce, la cour retient que les époux [T] ont procédé selon facture du 3 avril 2019 à la sécurisation du garde-corps litigieux, qu'ils ont établi un devis de reprise de ces travaux afin de le réhausser de 500 ml et que les époux [Z] alors qu'ils résident depuis 2008 dans le logement litigieux, sans revendication particulière quant aux désordres allégués existants de longue date, ont déclaré aux termes du bail consenti par les époux [T], connaître parfaitement les lieux qui sont loués et les prendre en l'état.

Ainsi, la cour infirme la décision entreprise sur ce chef de demande et statuant à nouveau, déboute les époux [Z] de leur demande.

Sur la réfection de la dalle

Hormis le rebouchage du trou dans la dalle de la terrasse, que le premier juge a mis à juste titre à la charge du bailleur dès lors qu'il s'agit de réparation qui incombe au bailleur lequel a l'obligation de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation, les époux [Z] seront déboutés de leur demande tendant à voir condamner leurs bailleurs à procéder à la réfection de la dalle dans son intégralité.

La décision entreprise sera confirmée en ce qu'elle a ordonné la réparation de la dalle par le rebouchage du trou à la charge des époux [T].

Sur les indemnisations sollicitées par les époux [Z]

Sur le préjudice de jouissance

Les époux [Z] réclament une indemnisation à ce titre dès lors qu'ils disent avoir subi un préjudice de jouissance, ce à quoi le premier juge a fait droit en leur allouant une somme de 400 000 FCFP, somme qu'ils estiment insuffisante au regard des troubles dont ils disent avoir souffert sur une période de huit années. Il sollicitent une somme de 2 880 000 FCFP, qui devra selon eux être réévaluée dans l'attente de la réalisation des travaux.

Les époux [T] s'opposent à cette demande, concluent quant à eux au débouté des intimés exposant qu'ils ont agi au mieux dans un délai raisonnable et sans que leurs locataires aient été obligés de se reloger ailleurs dans l'attente de la réalisation des travaux.

La cour rappelle que le trouble de jouissance doit s'entendre d'une impossibilité de jouir du bien loué tel qu'il est défini contractuellement au bail, dans le périmètre fixé par ce dernier, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, les bailleurs démontrent par les échanges de mails, de courriers, notamment avec les entreprises et les disponibilités des locataires pour donner accès à leur logement aux entreprises afin d'effectuer les travaux revendiqués, qu'ils ont répondu à la demande de leurs locataires dans un délai raisonnable.

La cour infirme donc la décision entreprise en ce qu'elle a condamné les bailleurs à payer aux époux [Z] la somme de 400 000 FCFP en dédommagement du trouble de jouissance invoqué et, statuant à nouveau, les déboute de cette demande aux motifs que le trouble allégué par les intimés ne les a pas privé de la pleine jouissance du logement litigieux qu'ils occupent depuis 2008, qu'en outre leur mauvaise foi est patente dès lors qu'ils ont accepté à bail un logement en l'état qu'ils occupaient de longue date, comme cela résulte du nouveau bail conclu avec les appelants le 1er octobre 2014 : 'le locataire déclare connaître les lieux qui lui sont loués et les prendre en l'état'.

Sur le préjudice moral

Les époux [Z] sollicitent une indemnisation à titre de préjudice moral à laquelle a fait droit le premier juge en leur allouant une somme de 250 000 FCFP, ce à quoi s'opposent les bailleurs en appel.

La cour pour les mêmes motifs que ceux développés ci-dessus, outre le fait qu'ils ne démontrent pas avoir subi de préjudice moral du fait des congés délivrés dans les termes du bail à l'expiration de celui-ci sans que cela leur porte préjudice, ces derniers s'étant maintenus dans les lieux, infirme la décision entreprise sur ce chef de demande et, statuant à nouveau, déboute les époux [Z] de leur demande à ce titre compte tenu de leur mauvaise foi et du fait au surplus qu'il apparaît qu'ils invectivent leurs voisins mitoyens, locataires des époux [T], notamment avec leurs chiens laissés en liberté dans les espaces communs afin de les faire partir comme cela résulte de leur témoignage.

Sur l'adresse du siège social de la société Iuris consult expertise juridique

La cour confirme la décision entreprise en ce qu'elle a fait droit à la demande des époux [T] d'ordonner la modification du siège social de la société Iuris consult expertise juridique conformément au bail qui impose que les lieux soient exclusivement destinés à l'habitation et, y ajoutant, compte tenu de l'ancienneté du litige et de la nécessité d'y mettre un terme définitif, la cour assortit cette obligation d'une astreinte de 5 000 FCFP par jour de retard à compter de la notification de la présente décision.

Sur la demande de virement bancaire des loyers

Aux termes de l'article 1134 du CCNC, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Ainsi, la cour infirme la décision entreprise sur ce chef de demande dès lors que le bail impose au locataire de régler son loyer par virement bancaire et que ce dernier en a accepté les termes sans réserve, la cour condamne donc les époux [Z] à mettre en place un virement bancaire en règlement du loyer sous astreinte de 5 000 FCFP par jour de retard à compter de la notification de la présente décision.

Sur la suppression de la barrière grillagée et du portail érigés par les époux [Z]

Les époux [Z] ont érigé, sans l'accord des bailleurs, une barrière séparative et un portail cloisonnant une partie du jardin dont ils ont la jouissance aux termes du bail empêchant ainsi l'accès au tableau électrique se trouvant sous la terrasse. Ils ont refusé de remettre en l'état cet espace malgré la mise en demeure qui leur a été délivrée par leurs bailleurs, estimant qu'ils sont en droit de le faire afin de se protéger.

Ils estiment par ailleurs que cette demande est nouvelle en appel et doit par conséquent être rejetée.

Les époux [T] sollicitent quant à eux le retrait de cette barrière grillagée érigée sans leur consentement qui empiète sur leur propre jardin ainsi que le recul du portillon empêchant l'accès au tableau électrique.

Ils exposent que cette demande ne doit pas être considérée comme une demande nouvelle mais une demande justifiée par l'évolution du litige en cours de procédure ayant un lien direct avec la demande initiale relative à la contestation des congés donnés par les bailleurs.

La cour rappelle que si l'article 564 du code de procédure civile pose le principe de l'interdiction des demandes nouvelles à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties peuvent toutefois lui soumettre de nouvelles prétentions si c'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait.

En l'espèce, la cour observe qu'il résulte du bail que si les locataires ont la jouissance d'une partie du jardin loué, ce dernier ne doit subir aucune transformation sans l'approbation du bailleur, ce qui n'est pas démontré en l'espèce.

La cour condamne en conséquence, sous astreinte de 5 000 FCFP par jour de retard, les époux [Z] à déplacer le portillon en le reculant de 80 cm à l'intérieur afin de rétablir l'accès au compteur électrique et retirer la barrière grillagée et tout autre grillage et/ou poteaux posés sans le

consentement des bailleurs en contravention avec le bail ayant valeur de loi entre les parties sur le fondement de l'article 1134 du CCNC précédemment cité.

Sur la licéité de la clause d'indexation et l'indu réclamé par les époux [Z]

Les époux [Z] estiment que l'indice BT21 qui leur a été appliqué, est illicite et que par conséquent la clause du bail qui le prévoit est illégale et abusive selon eux. Ils réclament dès lors à titre principal la restitution de l'indu, soit 253 428 FCFP, et à titre subsidiaire un trop perçu à ce titre, par application de l'IRL, soit une somme de 99 196 FCFP.

Les époux [T] conviennent qu'ils se sont trompés sur l'indice à appliquer mais contestent la demande de nullité de la clause d'indexation. Ils offrent de payer une somme de 33 648 FCFP correspondant à ce qui leur semble dû après application de l'indice approprié.

Depuis la délibération n° 222 du 6 décembre 2006, un indice de révision des loyers (IRL) est publié par l'Institut des études économiques et statistiques.

La cour rappelle que pour les baux conclus après la date d'application de ce texte, la majoration annuelle du loyer ne peut excéder la variation de cet indice, sans pouvoir dépasser 2 % depuis la délibération n° 152 du 28 septembre 2011 relative à la révision des loyers à usage d'habitation, que les dispositions de cette délibération s'appliquent :

- aux nouveaux contrats conclus à compter du 11 octobre 2011,
- aux contrats en cours dont la première reconduction intervient à compter du 11 octobre 2011,
- aux contrats à durée déterminée dont l'une des périodes de reconduction ou de renouvellement intervient à compter du 11 octobre 2011, les périodes de reconduction de ces contrats devant être limitées dans le temps.

En l'espèce, la cour constate que le bail litigieux conclu le 1er octobre 2014 en son paragraphe loyers et charges prévoit la clause suivante :

à l'expiration d'une période de douze mois, ce loyer peut être majoré, selon la formule de calcul ci-après :

loyer de base (charges non comprises) x index connu à la date de la révision

index du bâtiment connu à la date d'entrée dans les lieux.

L'index du BTP (BT21) peut vous être communiqué par l'Institut territorial de la statistique et des études économiques. Le loyer peut être majoré à l'expiration de chacune des douze périodes de 12 mois qui suivent la date d'entrée dans les lieux.

Ainsi, si l'indice retenu (BT21) auquel le bail litigieux fait référence n'est plus applicable aux contrats de bail d'habitation conclus après octobre 2011, la cour observe que le principe de la revalorisation même du loyer initial était acté au bail litigieux et accepté par les locataires, sans que cela rende pour autant illégale la clause d'indexation litigieuse.

La cour déboute donc les époux [Z] de leur demande tendant à voir prononcer la nullité de la clause d'indexation.

La cour relève en revanche que la revalorisation pratiquée par les bailleurs en l'espèce est supérieure à ce qui aurait dû être appliqué depuis octobre 2014, fait non contesté par les appelants. La cour condamne donc les époux [T] à payer aux époux [Z] le trop perçu, soit la somme de 99 196 FCFP correspondant à la période allant du 1er octobre 2015 au 1er octobre 2022.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Les articles 696 et 700 du CPCNC disposent que :

- la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie ;
- dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou à défaut, la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

Ainsi, si les parties en l'espèce ont chacune succombé partiellement, la cour retient toutefois la mauvaise foi des époux [Z] pour mettre à leur charge les dépens et les condamne à payer aux époux [T] la somme de 350 000 FCFP au titre des frais irrépétibles d'appel.

Par ces motifs

La cour,

Confirme la décision entreprise sauf en ce qu'elle a :

- condamné M. [T] et Mme [S] épouse [T] à payer à M. [Z] et Mme [L] (ensemble) la somme de 400 000 FCFP en réparation de leur préjudice de jouissance et la somme de 250 000 FCFP en réparation de leur préjudice moral consécutif à la délivrance des congés annulés ;

Statuant à nouveau de ces chefs,

Déboute les époux [Z] de leur demande indemnitaire au titre du préjudice de jouissance ;

Déboute les époux [Z] au titre du préjudice moral ;

Et y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à homologation du rapport d'expertise du 1er octobre 2020 ;

Déboute les époux [Z] de leur demande relative aux travaux de réhaussement du garde-corps ;

Condamne les époux [Z] à mettre en place un virement bancaire en règlement du loyer sous astreinte de 5 000 FCFP par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;

Ordonne à M. [Z], sous astreinte de 5 000 FCFP par jour de retard à compter de la signification de la présente décision, de procéder au changement d'adresse du siège social de sa société ;

Déboute les époux [Z] de leur demande relative à la prise en charge des honoraires du bureau Veritas ;

Ordonne à M. et Mme [Z] de retirer la barrière et tout support de cette dernière, et de déplacer le portail situé devant le compteur de 80 cm en retrait afin de laisser son libre accès, sous astreinte de 5 000 FCFP par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;

Condamne les époux [T] à payer aux époux [Z] une somme de 99 196 FCFP correspondant au trop-perçu au titre de l'indexation du loyer pour la période allant du 1er octobre 2015 au 1er octobre 2022, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

Condamne les époux [Z] à payer aux époux [T] une somme de 350 000 FCFP au titre de l'article 700 du CPCNC ;

Condamne les époux [Z] aux dépens d'appel.